

Boulevard de la Plaine 17,
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 – 800.049



Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence Beau Soleil 161
Avenue Eugène Plasky 161
1030 Bruxelles
BCE : 0840.475.801

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mardi 04 mars 2025 à 18h00

Tenue sur place « local conciergerie » (Avenue Eugène Plasky 161 à 1030 Bruxelles).

1. Validité de l'Assemblée Générale
19 Copropriétaires sur 20 sont présents ou représentés et totalisent 380 quotités sur 400.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.
2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue
À l'unanimité, _____ est nommée Présidente de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.
3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue
Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de janvier.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mercredi **28/01/2026** même endroit, même heure.
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
Le syndic et le Conseil de Copropriété font rapport en séance.

Le syndic aborde les problèmes de gestion qui ont eu lieu lors de l'année 2024 suite au départ de

Les travaux concernant la mise en conformité électrique ont été réalisés, quelques améliorations à la demande du Conseil de Copropriété sont programmées afin de rajouter des prises de courant et de l'éclairage aux endroit manquants.

La société ALIVO est passée pour établir un diagnostique concernant les problèmes d'odeurs et d'écoulements au niveau du local poubelle.

La réparation de l'origine sera effectuée dans les prochaines semaines.

Les problèmes de nuisibles au niveau des accès caves et local poubelles ont été solutionnés par la société AWESSE.

Le principal point « travaux » pour l'année 2025 concerne l'étanchéité de la toiture, du cabanon et des couvres-murs.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

exposent leur rapport et répondent aux questions des copropriétaires. Ces derniers confirment que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/09/2024.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/10/23 au 30/09/24)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe la copropriété qu'il y a actuellement des arriérés de charges à hauteur de 14.511,97 €

Les décomptes ayant été envoyés le 1^{er} mars, les procédures de rappels seront lancées par le syndic à partir du mois avril.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Il n'y a actuellement aucun sinistre ouvert auprès de l'assurance.

Le gestionnaire est en contact avec le courtier de la copropriété afin de faire le point sur l'historique des sinistres survenus en 2023-2024.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, décharge et quitus ne sont pas donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : _____ sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

_____ ne désire plus se représenter, l'assemblée la remercie pour le travail fourni cette année.

b. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, _____ sont élus. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

a. Dépôts de bouteilles de verre à la cave, à la demande du Conseil de Copropriété

Un rappel est fait concernant :

Les dépôts de bouteilles de verre à la cave et maintenant aussi au niveau des mansardes, la propreté de la cour de _____ (rez-de-chaussée qui est remplie de cannettes vides), l'utilisation de la caisse à papier près des boîtes aux lettres où il y a régulièrement des bouteilles en plastiques, un rappel aux locataires sur l'usage des sacs poubelles adaptés aux déchets ainsi que du rangement du local vélo.

Le syndic enverra un rappel par mail à la copropriété afin de rappeler les règles concernant le tri des déchets.

13. Travaux et financements

a. Etanchéité au niveau du toit, présentation des offres et choix d'un entrepreneur pour la réalisation des travaux (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue) – majorité des 2/3

Financement (majorité absolue)

Suite à l'absence de gestion et au départ de _____ fin de l'été passé, le Conseil de Copropriété a pris l'initiative de recevoir des offres de différents entrepreneurs afin de solutionner les problèmes d'étanchéité de la toiture et du cabanon d'ascenseur.

Les différents devis étant trop compliqués à analyser aussi bien par le syndic que le conseil de copropriété.

_____ a proposé de demander les services d'un architecte afin de réaliser un cahier des charges sur base d'un métré clair ainsi qu'un appel d'offre et un suivi de chantier avec réception.

Les devis reçus vont tout de même être envoyés à titre informatif.

Celui de la société Vimar étant le plus représentatif des travaux à réaliser au niveau de la toiture et de l'isolation du cabanon pour un montant total estimé à près de 80.000 € HTVA.

En accord avec le conseil de copropriété, le syndic vous présente donc deux offres d'architecte pour mener à bien cette mission :

- IDDA propose de travailler sur base d'un forfait de 3.500€ HTVA pour la phase 1 de soumission et 7,2% du montant total des travaux pour la phase 2 de suivi.
- AVIDA propose de travailler au forfait pour un montant de 7.800€ HTVA. Comprenant les visites de chantier, la conception des plans, la conception d'un métré détaillé, les soumissions d'offres, la rédaction des PV, 10h de travail à distance pour la partie administrative et la réception pour la garantie décennale.

A l'unanimité, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux qui seront confiés à la société AVIDA pour un budget de 7.800 € HTVA.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve disponible.

14. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Le Syndic communique la liste des fournisseurs de la copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de continuer sa collaboration avec les fournisseurs actuels.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 64.400 €. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois d'avril suite à l'envoi.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

c. Fonds de roulement

En date du 04/03/2025 le fonds de roulement s'élevait à 21.000 €.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 64.400 €, soit 19.320 €.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 87.071 €

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter mensuellement le fonds de réserve de 2.000€ à partir du mois d'avril, ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

16. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

s'abstient.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 15.000 €.

17. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés/Parte, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Olivier Blockhuys n'est pas réélu.

Suite aux problèmes rencontrés avec l'ancienne gestionnaire, le manque de suivi, de réactivité ainsi que les nombreux problèmes des services comptabilités, la copropriété ne souhaite plus poursuivre sa collaboration avec Couet.

L'assemblée remercie néanmoins pour sa reprise de gestion et ses efforts sur cette courte période.

Le mandat de gestion prendra fin effective en date du 31/03/2025.

A la majorité requise, l'assemblée nomme le syndic Logi-Gest dont le siège social est situé à 1140 Bruxelles, Rue Colonel Bourg 127 B16 et inscrit à la banque BCE sous le numéro 0895.980.684 et représenté par M. Thierry Benoit.

Mandat est donné à pour la signature du contrat avec le nouveau syndic.

Boulevard de la Plaine 17,
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 – 800.049



Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@couet.be

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.